

# STUDIU DE FEZABILITATE

## **1 Date generale:**

- 1.1. Denumirea investitiei:  
DEMOLARE SI RECONSTRUIRE SALA DE SPORT IN CADRUL SCOLII GEN NR. 1
- 1.2. Elaboratorul studiului de fezabilitate:  
S.C. ZAM GRUP S.R.L.
- 1.3. Ordonatorul principal de credite:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA
- 1.4. Autoritatea contractanta:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA
- 1.5. Amplasamentul lucrarii:  
TIMISOARA, Str. Comanesti nr. 3, Jud. Timis
- 1.6. Tema, cu fundamentarea necesitatii si oportunitatii investitiei:

## **DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI:**

### **a.Date amplasament:**

- -suprafata teren: 1.949,50mp
- -vecinatati: **NORD**: case particulare. **SUD**: case particulare, **EST**: strada, **VEST**: str. Comanesti
- -acces pietonal : **DA**
- -acces auto:**DA**

### **b.Functionalitate:**

- Functiunea de baza: SCOALA clasele I-VIII (gimnaziala)

### **c.Propunere :**

Se demoleaza corpul de cladire existent care adaposteste actuala sala de sport in vederea construirii unei SALI DE SPORT noi, moderna, conform standardelor si normelor europene. Actuala Sala de Sport este situata intr-o cladire veche , improprie desfasurarii sportive (in prezent fiind folosita ca si depozit-anexa a scolii), se propune demolarea acesteia si construirea unei noi Sali de Sport, pe suprafata celei vechi.

### **SPATII PROPUSE**

- Parter (Scons=300.00mp):
  - casa scarii
  - hol circulatie
  - grupuri sanitare pe sexe

- vestiare pe sexe prevazute cu dusuri
- spatiu de depozitare
- sala de sport (aprox. 200mp)
- Etaj (Scons=80.00mp):
  - scară de acces
  - hol circulatie
  - birouri (catedra de sport)
  - sala de gimnastica

#### SUPRAFETE DE CALCUL:

##### EXISTENT

Steren = 1.949,56 mp  
 Scons=1.142,35 mp  
 Sdesf=1.956,85 mp  
 POT existent= 58,5 %  
 CUT existent= 1.003

##### PROPUS

Steren = 1.949,56 mp  
 Scons=1.374,65 mp  
 Sdesf=2.212,10 mp  
 POT existent= 70,5 %  
 CUT existent= 1.134

#### Lucrari de constructie:

##### **1. CORPURI NOI de cladire:**

- pe teren exista 3 corpuri de cladire: SCOALA propriu-zisa, un corp alipit de acesta cu functiune de depozitare si sala de sport, ce face parte dintr-o cladire istorica, si care se afla intr-o stare avansata de degradare
- datorita starii avansate de degradare si de dispunerea defectuasa a spatiilor din actualul corp de cladire ce adaposeste sala de sport, se propune demolarea acesteia si reconstruirea acesteia noi, care sa satisfaca nevoile scolii.
- se mai propune spre demolare corpul alipit cladirii scolii datorita amplasarii defectuoase si reconstruirea acestuia dupa ce se ridica noua sala de sport, schimbandu-i regimul actual de inaltime din P in P+1, facand un tot unitar cu cladirea scolii.

- lucrari conexe: trotuare de protectie, rigole, rampe pt. handicapati

##### **2 Evaluari pentru proiectarea studiului de fezabilitate si a studiului de fezabilitate**

- 2.1. Valoarea totala estimata a investitiei  
1.072.200,00 RON (fara TVA)
- 2.2. Cheltuieli pentru proiectarea studiului de fezabilitate si de fezabilitate:  
0,5% din investitie = 5.361,00 RON (TVA inclus)

### **3 Date tehnice ale lucrării**

3.1 Suprafața și situația juridică ale terenului pe care are loc lucrarea:

- suprafața teren: 1.949,50 mp
- proprietar: Primăria Municipiului Timișoara
- situație juridică: fără sarcini.

3.2 Caracteristicile geofizice ale terenului din amplasament (zona seismică de calcul și perioada de colț; natura terenului de fundare și presiunea convențională; nivelul maxim al apelor freatice)

- se va determina în urma elaborării studiilor de specialitate

3.3 Caracteristicile principale ale construcțiilor:

3.3.1. Pentru clădiri: aria construită; aria desfășurată și numărul de niveluri

#### **SITUAȚIE EXISTENTĂ și SITUAȚIA PROPUȘĂ:**

##### **EXISTENT**

S<sub>teren</sub> = 1.949,56 mp  
S<sub>cons</sub> = 1.142,35 mp  
S<sub>desf</sub> = 1.956,85 mp  
POT existent = 58,5 %, CUT existent = 1.003

##### **PROPUS**

S<sub>teren</sub> = 1.949,56 mp  
S<sub>cons</sub> = 1.374,65 mp  
S<sub>desf</sub> = 2.212,10 mp  
POT existent = 70,5 %, CUT existent = 1.134

3.3.2. Structura constructivă

- structura metalică (cadre și grinzi metalice).
- pereți exteriori : închidere sandwich
- pereții de compartimentare neportanți din gips-carton de 12,5 și de 15 cm.
- scara de acces la etaj turnată din beton armat.
- tavan parțial la etaj din gips-carton.
- șarpanta este din elemente metalice, învelișoarea din tablă, pantă de 8°.

3.3.3. Principalele utilaje de dotare a construcțiilor (cazane de abur sau apă fierbinte, hidrofoare, ascensoare etc.)

Construcțiile vor fi prevăzute cu ascensoare și vor beneficia de spații tehnice conform legislației în vigoare.

3.3.4. Instalații aferente construcțiilor

Ansamblul nou de blocuri se va racorda la rețelele existente, având în vedere noile consumuri (curent, apă, canal). Se va studia dacă va trebui suplimentată sursele pentru anumite segmente

### **4 Date privind forța de muncă ocupată după realizarea investiției**

4.2. Locuri de muncă nou-create

Nr. personal :- numărul angajaților rămâne același

## 5 Devizul pe obiect

Nr. crt.	Denumirea categoriilor de lucrari aferente obiectului	%	Valoare pe categorii de lucrari fara TVA RON
1.	Terasamente	12%VDO	128.664,00
2.	Constructii	61%VDO	654.042,00
3.	Canalizare	3%VDO	32.166,00
4.	Instalatii electrice	4%VDO	42.888,00
5.	Instalatii sanitare	6%VDO	64.332,00
6.	Instalatii de incalzire	8%VDO	85.776,00
7.	Instalatii de gaze	4%VDO	42.888,00
8.	Instalatii de ventilatie	2%VDO	21.444,00
9.	Lucrari de montaj-utilaj tehnologic		
10.	Lucrari de subantrepriza		
	TOTAL DEVIZ PE OBIECT (VDO)		1.072.200,00
	T.V.A. 19%		203.718,00
	TOTAL GENERAL (RON)		1.275.918,00

## 6 Devizul general estimativ al investitiei

Denumirea capitolelor de cheltuieli	Valoare totală [lei]	Din care supusă licitației
<b>Cap.1. Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea teritoriului</b>		
• Obținerea terenului	-	16.083,00
• Amenajarea terenului (0.5%Vdo)	5.361,00	
• Amenajari pentru protectia mediului, inclusiv refacerea cadrului natural dupa terminarea lucrarilor (1%Vdo)	10.722,00	
<b>Cap.2. Realizarea infrastructurii obiectivului (retele de racord, unitati exterioare)</b>		
<b>Cap.3. Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica</b>		
• Studii de teren (geo, topo, hidro) (0.5%Vdo)	5.361,00	107.220,00
• Cheltuieli pt. Avize, acorduri, aut., taxe aferente IPCCLC(IGSIC) (0.8%Vdo)	8.577,60	
• Proiectare arhitectura si structura (6 %Vdo)	64.332,00	
• Cheltuieli privind organizarea licitatiilor pentru executia lucrarilor(0.5%Vdo)	5.361,00	
• Consultanta si asistenta tehnica, inclusiv plata dirigintelui de santier(3%Vdo)	32.166,00	

<b>Cap.4. Cheltuieli pentru investitia de baza</b>		
• Cladiri si constructii speciale, instalatiile aferente constructiei (Vdo)	1.072.200,00	1.072.200,00
• Montaj utilaje tehnologice si functionale cu montaj		
• Utilaje, echipamente de tehnologie si functionale cu montaj		
• Dotari inclusiv utilaje si echipamente independente de durata mare de serviciu		
<b>Cap.5. Alte cheltuieli</b>		
• Organizare şantier (1%xVdo)	10.722,00	32.166,00
• Comision, alte (0.5%Vdo)	5.361,00	
• Cheltuieli diverse si neprevazute(2%vdo)	21.444,00	
<b>Cap.6. Cheltuieli pentru darea in exploatare</b>		
Pregatirea personalului de exploatare		
Probe tehnologice, incercari, rodaje, expertize la receptie		
TOTAL:	Vdg=1.241.607,60	1.227.669,00
DIN CARE C+M (CAP. IV+CAP. V.1, V.3)	C+M=1.104.366,00	
PARTEA II Valoare ramasa actualizata a mijloacelor fixe existente, inclusiv in cadrul obiectivului ce se construieşte PARTEA III Fondul de rulment necesar pentru primul ciclu de productie		X
TOTAL GENERAL	1.241.607,60+TVA	
Din care C+M	1.104.366,00+TVA	
COST (RON/mp)	1.980,10	

## **7 Principali indicatori tehnico-economici ai investitiei:**

7.1 Esalonarea Suprafata si situatia juridica ale terenului care urmeaza sa fie ocupat (definitiv si/sau temporar) de lucrare

- proprietar: Primaria Municipiului Timisoara - constructie cu caracter permanent

7.2 Durata de realizare (luni)

DURATA: 24 luni

- sept. 2008-inceperea lucrarilor  
- sept. 2010-terminarea lucrarilor

7.3 Capacitati (in unitati fizice)

Principali indicatori se vor completa, dupa caz, cu date privind:

- conditiile financiare de realizare a obiectivului (analiza cash-flow, inclusiv cu rata de actualizare, rata interna de rentabilitate, analiza raportului cost-profit, rata impozitului pe profit, perioada de scutire de impozit pe profit, influenta variatiei in timp a preturilor, rata dobanzii la credite bancare, rata de schimb valutar etc.);
- masini si utilaje necesare in procesul tehnologic (lista cuprinzand principalele utilaje, echipamente si dotari, cu indicarea capacitatii tehnice a acestora);
- productia si desfacerea (lista cuprinzand produsele, capacitatea teoretica anuala, pe produse, durata proiectata pentru functionarea capacitatii, pentru fiecare produs, pretul unitar pe fiecare produs, pretul de vanzare al produselor similare fabricate in tara sau procurate din import);
- materiile prime, materialele, combustibilii si energia consumate pentru fiecare produs si preturile de pro-curare a acestora;
- manopera (cu detalieria pe structura de personal);
- cheltuieli generale ale unitatii (taxe, comisioane, impozite, instruire personal, chirii si/sau amortismente, cheltuieli de administratie si marketing etc.).

## **8 Finantarea investitiei:**

Din valoarea totala a investitiei:

- 1.241.607,60 RON (la care se adauga TVA-ul) din fondurile bugetului de stat sau ale bugetului local.

## **9 Avize si acorduri**

Avizele si acordurile emise de organele in drept, potrivit legislatiei in vigoare, privind:

- avizul ordonatorului principal de credite privind necesitatea si oportunitatea realizarii investitiei;
- certificatul de urbanism, cu incadrarea amplasamentului in planul urbanistic, avizat si aprobat potrivit legii;
- avizele privind asigurarea utilitatilor (energie termica si electrica, gaz metan, apa, canal, telecomunicatii etc)
- avizele pentru consumul de combustibil;
- acordurile si avizele pentru protectia mediului si a apelor;
- alte avize de specialitate, stabilite potrivit dispozitiilor legale.

## **B. Partile desenate**

- 1 Plan de amplasare in zona (1:25.000-1:5.000)
- 2 Plan general - propunere (1:1.000)

DATA:  
15.11.2007

INTOCMIT,  
Arh. Andreea PORTAL  
S.C. ZAM GRUP S.R.L.